

## HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Toepassing afdeling 6.4 Wro (grondexploitatie)

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij de hierna genoemde ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of bij een omgevingsvergunning. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bvo of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000m<sup>2</sup> bvo.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategoriën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via een overeenkomst), er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (openbare ruimte) of woningbouwcategorieën hoeven te worden vastgesteld. Indien de kosten minder dan € 10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen, bijvoorbeeld via leges. In de Wro is tevens geregeld dat voor gronden waarop al gebouwd mocht worden (onbenutte bouwruimte) geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

### 6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is. Het beleid is voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in het plangebied en het behouden van de kwaliteiten. Middels dit bestemmingsplan zal slechts een beperkte nieuwe ontwikkelingsruimte ontstaan. Hetgeen aan uitbreiding nog mogelijk is, is of onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan (deze vallen niet langer onder exploitatiewetgeving, zoals de bouwmogelijkheid rond de Asterdplas) of blijft binnen het gestelde in 6.2.1 Bro. Bovendien is de gemeente eigenaar van deze gronden en worden de kosten gedekt via de gronduitgifteprijs. Voorts is in het bestemmingsplan opgenomen dat niet zonder het voeren van een aparte procedure extra woningen (woningvermeerdering is uitgesloten) mogen worden gebouwd. Er bestaat dus geen noodzaak tot het stellen van regels omtrent woningbouwcategorieën, omdat het hier een bestaande wijk betreft waarbinnen dit plan geen nieuwe woningen met directe bouwtitel mogen worden gebouwd. Ook hoeven er geen eisen meer gesteld te worden aan de openbare ruimte omdat deze reeds in zijn geheel is aangelegd. Er hoeven geen kosten verhaald te worden en een exploitatieplan is dus niet nodig.

Het opstellen van onderhavig bestemmingsplan (en de daarbij horende onderzoeken) zijn geïnitieerd en gefinancierd door de gemeente Breda. Voor de actualisering van bestemmingsplannen zijn financiële middelen beschikbaar gesteld, dit bestemmingsplan wordt daaruit bekostigd. Hiermee wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht.

#### Conclusie

Er bestaat op basis van het bovenstaande voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

